Notitie:

Uitvoering artikel 4.3. (informatieverstrekking) Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn

25 januari 2010

Prof. dr. ir. A.G. Bregman

Mr. A.Z.R. Koning

instituut voor bouwrecht

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING EN VRAAGSTELLING 1

1.1 AANLEIDING TOT HET ONDERZOEK 1

1.2. DE VRAAGSTELLING 2

1.3. AANPAK VAN HET ONDERZOEK 3

1.4. OPZET VAN DEZE NOTITIE 4

2. EEN NADERE VERKENNING VAN DE VOORGESTELDE AANPAK 5

2.1. EEN CLAUSULE IN VERGUNNINGVOORWAARDEN 5

2.1.1. De passage in het convenant 5

2.1.2. De wettelijke regeling van de bouwvergunning 5

2.1.2. De bouwvergunning en de informatieplicht 7

2.2. KETTINGBEDINGEN IN HUUR- EN KOOPOVEREENKOMSTEN 8

2.2.1. De passage in het convenant 8

2.2.2. De wettelijke regeling van het kettingbeding 8

2.2.3. Het kettingbeding en de informatieplicht 10

2.3. STANDAARD INFORMATIETEKST IN RECLAME-UITINGEN EN VERKOOPBROCHURES 16

2.3.1. De passage in het convenant 16

2.3.2. Problemen met de huidige praktijk van reclame-uitingen en verkoopbrochures 16

2.3.3. Juridische aspecten van reclame-uitingen en verkoopbrochures 18

3. SUGGESTIES VOOR UITVOERING VAN ARTIKEL 4.3. VAN HET CONVENANT 22

3.1. DE VRIJBLIJVENDHEID VOORBIJ 22

3.2. BEWUSTWORDING VAN DE REEDS BESTAANDE INFORMATIEPLICHT 23

3.3. CONTACTMOMENTEN BENUTTEN 24

3.4. SCHEMATISCH OVERZICHT VAN VOORGESTELDE WIJZEN VAN INFORMATIEVOORZIENINGEN 26

1. Inleiding en vraagstelling

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

Een negental overheden en met de luchthaven Schiphol verbonden ondernemingen hebben het Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn ondertekend. Blijkens artikel 1.1. van dit convenant wensen deze partijen voor de middellange termijn in samenhang met het convenant Hinderbeperking afspraken vast te leggen over hun inspanningen gericht op het versterken van de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving in de Schipholregio, elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid en positie.

Een van de artikelen in het Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn (hierna: het convenant) betreft de informatieverstrekking in de Schipholregio over de geluidbelasting door vliegtuiggeluid. Dit artikel 4.3 luidt als volgt:

"Partijen erkennen dat vroegtijdige en deugdelijke informatieverstrekking aan de omgeving in de Schipholregio over de geluidbelasting door vliegtuiggeluid noodzakelijk is, teneinde de hinderbeleving te minimaliseren. Met inachtneming van artikel 9.1, en voor zo ver dit mogelijk is binnen hun bevoegdheden, zorgen Noord-Holland en de ondertekenende gemeenten er voor dat binnen het gebied van de 48 dB(A) Lden contour (TK 2006-2007, 29 665, nr 46):
a. huidige en nieuwe inwoners in een zo vroegtijdig mogelijk stadium deugdelijk en objectief worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.
b. in reclame-uitingen of verkoopbrochures van verkopende of bemiddelende instanties voor koop- en/of huurwoningen een standaard informatietekst wordt opgenomen over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.
c. via vergunningvoorschriften bij de afgifte van vergunningen voor nieuwbouwprojecten dat projectontwikkelaars in de rechtsverhouding van kopende of hurende rechtspartijen ook worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.
d. in privaatrechtelijke koop- en huurovereenkomsten aangaande onroerend goed een

kettingbeding wordt opgenomen inhoudende dat kopers/huurders kennis dragen van het feit dat geluidbelasting en hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.
Noord-Holland en de ondertekenende gemeenten zullen met betrekking tot hetgeen in de onderdelen a tot en met d van dit artikel is aangegeven binnen zes maanden een plan van aanpak opstellen. De ministers van VenW en VROM zullen, indien wettelijke bevoegdheden van provincies respectievelijk gemeenten ontoereikend blijken te zijn samen met Noord-Holland en de ondertekenende gemeenten onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de voornoemde informatieverstrekking op te leggen".

De in artikel 4.3 gemaakte afspraken vallen in twee onderdelen uiteen.
In de *eerste* plaats gaat het om informatievoorziening over de geluidbelasting resp. geluidhinder vanwege Schiphol in een aantal specifieke gevallen:
- een standaard informatietekst in reclame-uitingen en verkoopbrochures van bijvoorbeeld makelaars,
- een clausule in vergunningen voor nieuwbouwprojecten aan projectontwikkelaars opdat zij in hun contracten met derden een informatieclausule opnemen en
- een clausule door middel van een kettingbeding in koop- en huurovereenkomsten waarin ondertekenende kopers/huurders aangeven bekend te zijn met de geluidbelasting resp. geluidhinder ter plaatse vanwege Schiphol.
In de *tweede* plaats is er een algemeen geformuleerde informatieverplichting (door regionale overheden) aan huidige en toekomstige bewoners over de geluidbelasting resp. de geluidhinder vanwege Schiphol.
Deze afspraken, zowel de specifieke als de algemeen geformuleerde informatievoorziening, moeten geïmplementeerd worden in het ruime gebied rond Schiphol, dat valt binnen de 48 dB(A) Lden contour.

1.2. De vraagstelling

Het uitvoeren van de afspraken berust bij gemeenten en provincies, binnen hun wettelijke bevoegdheden. Voor het geval dat een en ander hun wettelijke bevoegdheden te buiten gaat, zullen zij samen met VenW en VROM onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de informatieverstrekking anderszins op te leggen.

De meer specifieke afspraken, zoals hierboven aangegeven, betreffen een complexe juridische materie. Om die reden heeft de provincie Noord-Holland het Instituut voor

Bouwrecht opdracht gegeven om de in artikel 4.3 genoemde maatregelen te beoordelen op hun juridische merites en voorstellen voor een juridisch juiste, effectieve en doelmatige verankering van de informatieverplichting, waarbij ook wordt aangegeven hoe de verantwoordelijkheid van de convenantspartijen zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid van degenen op wie de informatie is gericht. Bijzondere aandacht zal er zijn voor de positie van overheden die geen partij zijn bij het convenant, maar waarbij zich op het grondgebied wel (een deel van) de 48 dB(A) Lden contour bevindt.

1.3. Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek had primair het karakter van een bureaustudie. Daarbij is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever ter beschikking gestelde documenten alsmede bij het IBR aanwezige literatuur. Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met door de opdrachtgever aangedragen vertegenwoordigers van bij het Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn betrokken partijen. Gesproken is met de volgende personen.

Jeroen Adolfse, gemeente Amstelveen
Erik van Goor, KLM
Hugo Gordijn, Kennisinstituut Mobiliteit Ministerie van Verkeer en Waterstaat
Eef Haverkort, Vereniging Gezamenlijke Platfoms
Elzeline de Jong, gemeente Amsterdam
Jan Jaap Kolpa, gemeente Haarlemmermeer
Daniëlle Meijboom, CROS
Anke Pronk, KLM
Maarten van der Scheer, Schiphol
Annemarieke Volkstedt, gemeente Amstelveen
Daan van Vroonhoven, Schiphol

Bij de gesprekken met de heer Gordijn en met de vertegenwoordigers van de KLM en de Luchthaven Schiphol was eveneens aanwezig mevrouw. Mr. A.Z.R. (Regina) Koning, juridisch medewerker bij het Instituut voor Bouwrecht. Daarnaast is zij behulpzaam geweest bij de literatuurstudie. Regina Koning schrijft een dissertatie over besluitvorming bij (complexe) projecten en publiceerde eerder dit jaar over het onderwerp ‘informeren en coördineren met de Wet samenhangende besluiten’ en heeft daarmee een sterke affiniteit met de in het onderzoek aan de orde zijnde problematiek.

1.4. Opzet van deze notitie

In deze notitie volgen na dit inleidende hoofdstuk nog twee hoofdstukken.
Hoofdstuk 2 bevat een nadere verkenning van de in artikel 4.3. van het convenant voorgestelde aanpak. In dit artikel wordt – naaste en algemene informatieverplichting - gepleit voor een drietal concrete maatregelen: (1) het opnemen van een clausule in bouwvergunningvoorwaarden, (2) het in koop- en huurovereenkomsten opnemen van kettingbedingen en (3) het opnemen van een standaard informatietekst in reclame-uitingen en verkoopbrochures. Deze maatregelen zullen in het volgende hoofdstuk worden geanalyseerd.
In hoofdstuk 3 worden suggesties gedaan voor een adequate en doelmatige invulling van de informatieplicht waartoe de convenantpartijen zich in artikel 4.3 hebben verbonden.

2. Een nadere verkenning van de voorgestelde aanpak

2.1. Een clausule in vergunningvoorwaarden

2.1.1. De passage in het convenant

Een deel van de aanhef van artikel 4.3 en combinatie met het onder c gestelde, luidt als volgt:
“Met inachtneming van artikel 9.1, en voor zo ver dit mogelijk is binnen hun bevoegdheden, zorgen Noord-Holland en de ondertekenende gemeenten er voor dat binnen het gebied van de 48 dB(A) Lden contour (…):
c. via vergunningvoorschriften bij de afgifte van vergunningen voor nieuwbouwprojecten dat projectontwikkelaars in de rechtsverhouding van kopende of hurende rechtspartijen ook worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol”.

2.1.2. De wettelijke regeling van de bouwvergunning

In dit onderdeel van artikel 4.3 van het convenant wordt gesproken van ‘vergunningvoorschriften’. Een vergunning die bij de bouw van elke woning nodig is, is de bouwvergunning. De voorwaarden waaronder bouwvergunning al dan niet kan worden verleend staan in artikel 44 Woningwet. Dit artikel luidt als volgt:

“De reguliere bouwvergunning mag slechts en moet worden geweigerd, indien:
a. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120;
b. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de bouwverordening of, zolang de

bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gegeven bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120;
c. het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld dan wel met een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.27 of 3.29 van de Wet ruimtelijke ordening of met een besluit als bedoeld in artikel 3.40, 3.41 of 3.42 van die wet;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of de standplaats, waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 45, eerste lid, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de bouwvergunning niettemin moet worden verleend, of
e. voor het bouwen een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
f. het bouwen in strijd is met de regels, gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van die wet;
g. het bouwen een bouwplan betreft, dat bij algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, is aangewezen, en in strijd is met een exploitatieplan of met krachtens zodanig plan gestelde eisen".

Daarnaast is van belang artikel 56 Woningwet, dat als volgt luidt:
"Onverminderd artikel 40, tweede lid, van de Monumentenwet 1988 en artikel 6.17, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, mogen burgemeester en wethouders aan de bouwvergunning slechts voorschriften of beperkingen verbinden ter bescherming van de belangen ten behoeve waarvan de voorschriften strekken krachtens welke de vergunning wordt verleend en waaraan het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft moet voldoen, alsmede voorschriften op grond van een bestemmingsplan, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van die wet".

2.1.2. De bouwvergunning en de informatieplicht

Deze twee artikelen, in hun onderlinge samenhang beschouwd, betekenen – kort samengevat – dat een bouwvergunning alleen op bepaalde gronden mag worden geweigerd en tegelijk ook moet worden verleend indien het bouwplan overeenkomt met alle in artikel 44 Woningwet genoemde voorwaarden. Om die reden wordt het toetsingskader voor bouwaanvragen wel aangeduid als het *limitatief-imperatieve stelsel*. Limitatief ziet daarbij op het wettelijk begrensde toetsingskader en imperatief ziet op de verplichting om de bouwvergunning te weigenen c.q. te verlenen, afhankelijk van de uitkomst van de toetsing.
Artikel 56 onderstreept dit 'gesloten vergunningstelsel' door de mogelijkheid van het formuleren van vergunningvoorwaarden evenzeer te koppelen aan de belangen die door het toetsingskader van artikel 44 worden beschermd. Tot deze belangen behoort niet een deugdelijke informatieverstrekking aan de omgeving in de Schipholregio over de geluidbelasting door vliegtuiggeluid. Daarmee is het niet mogelijk om aan de bouwvergunning een voorschrift te verbinden zoals genoemd in artikel 4.3. van het convenant.

De bouwvergunning is bij veel projecten niet de enige vergunning die benodigd is bij bouwprojecten, maar wel de enige vergunning die bij *alle* bouwprojecten nodig is. Koppeling van een informatieverplichting aan een andere dan een bouwvergunning is daarmee buiten beeld, omdat geen andere vergunningen bestaan die (a) bij veel woningbouwprojecten nodig zijn en (b) zich qua karakter lenen voor het opnemen van een informatieverplichting. Wat betreft dit laatste is overigens voor alle verguningstelsels van belang dat aan een vergunning slechts die voorwaarden worden verbonden die strekken tot bescherming van het belang dat het vergunningstelsel tracht te beschermen. Artikel 56 Woningwet vormt van dit algemene uitgangspunt slechts een uitwerking.

2.2. Kettingbedingen in huur- en koopovereenkomsten

2.2.1. De passage in het convenant

Een deel van de aanhef van artikel 4.3 en combinatie met het onder c gestelde, luidt als volgt:
“Met inachtneming van artikel 9.1, en voor zo ver dit mogelijk is binnen hun bevoegdheden, zorgen Noord-Holland en de ondertekenende gemeenten er voor dat binnen het gebied van de 48 dB(A) Lden contour (…):
d. in privaatrechtelijke koop- en huurovereenkomsten aangaande onroerend goed een kettingbeding wordt opgenomen inhoudende dat kopers/huurders kennis dragen van het feit dat geluidbelasting en hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol”.

2.2.2. De wettelijke regeling van het kettingbeding

Kettingbedingen worden vaak in één adem genoemd met kwalitatieve verplichtingen. Voor een goed begrip van de betekenis van het kettingbeding is het goed om eerst kort de betekenis van de kwalitatieve verplichting te duiden en daarna die van het kettingbeding.

De wettelijke regeling van de kwalitatieve verplichtingen is te vinden in de vierde afdeling van titel 5 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, meer in het bijzonder in artikel 6:252. Dit artikel luidt als volgt:
“1. Bij een overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Voor de werking van het in lid 1 bedoelde beding is vereist dat van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. Degene jegens wie de verplichting bestaat, waarop het beding betrekking heeft, moet in de akte ter zake van de inschrijving woonplaats kiezen in

Nederland.
3. Ook na de inschrijving heeft het beding geen werking:
a. jegens hen die voor de inschrijving onder bijzondere titel een recht op het goed of tot gebruik van het goed hebben verkregen;
b. jegens een beslaglegger op het goed of een recht daarop, indien de inschrijving op het tijdstip van de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming nog niet had plaats gevonden;
c. jegens hen die hun recht hebben verkregen van iemand die ingevolge het onder a of b bepaalde niet aan de bedongen verplichting gebonden was.
4. Is voor de verplichting een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat bij de overgang van de verplichting het recht op de tegenprestatie mee over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang en ook het beding omtrent deze tegenprestatie in de registers ingeschreven is.
5. Dit artikel is niet van toepassing op verplichtingen die een rechthebbende beperken in zijn bevoegdheid het goed te vervreemden of te bezwaren."

Onder het oude BW (dat wil zeggen voor 1 januari 1992) bestonden kwalitatieve verplichtingen nog niet. Toen behielpen partijen zich met zogenaamde kettingbedingen: het beding dat de schuldenaar bij overdracht van het goed, op straffe van een boete, ten behoeve van de schuldeiser bepaalde verplichtingen, onder gelijk beding, aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel zal opleggen. Indien de schuldenaar het beding echter niet aan die verkrijger oplegt, is de betreffende verkrijger slechts aan het kettingbeding gebonden, indien hij jegens de schuldeiser van zijn wederpartij onrechtmatig handelt door het goed zonder het beding te aanvaarden[1].
Van een gebondenheid van verkrijgers van rechtswege zoals bij een kwalitatieve verplichting is bij een kettingbeding dus geen sprake. Anderzijds moet de 'kracht' van de ketting ook niet worden onderschat. Een notaris kan en mag bij een overdracht een kettingbeding niet negeren. En bij een faillissement zal een executeur een bepaling slechts kwijt willen indien deze een waardedrukkend effect heeft op de onroerende zaak. In hoeverre hiervan sprake zal zijn is ook afhankelijk van de bestemming van de onroerende zaak.

De nog resterende onzekerheid die voor schuldeisers aan kettingbedingen kleeft, betekent niet dat kettingbedingen hun praktische betekenis hebben verloren sinds de

[1] HR 17 mei 1985, NJ 1986, 760; BR 1985, p. 859 m.n. W.M. Kleijn (Curacao/Boyé).

invoering van het nieuwe BW. Kwalitatieve verplichtingen mogen immers uitsluitend verplichtingen zijn om iets te dulden of niet te doen en niet een verplichting om te doen. Het kettingbeding kent deze beperking niet. Evenmin is het mogelijk om een kwalitatieve verplichting op te leggen die een rechthebbende beperkt in zijn bevoegdheid om het registergoed waarop de verplichting betrekking heeft te vervreemden of te bezwaren.

2.2.3. Het kettingbeding en de informatieplicht

De kwalitatieve verplichting is – zo blijkt uit artikel 6:252, lid 1BW, bedoeld om opvolgende eigenaren een verplichting op te leggen iets te dulden of niet te doen. De verplichting om iets te doen – namelijk actieve informatievoorziening – kan dan ook niet als kwalitatieve verplichting worden geformuleerd.
Omdat het kettingbeding kan inhouden dat de eigenaar iets moet doen, is het als rechtsfiguur in beginsel geschikt om eigenaren binnen een bepaald gebied te verplichten jegens hun rechtsopvolgers te zorgen voor een deugdelijke informatieverstrekking over de geluidbelasting door vliegtuiggeluid.

Daarmee is echter nog niet alles gezegd. Artikel 4.3 van het convenant ziet op maatregelen die zijn bedoeld voor het gehele gebied binnen de 48 Lden contour. Dit betreft een betrekkelijk ruim gebied dat bovendien niet op perceelsniveau is gedetailleerd, terwijl kettingbedingen altijd zijn gekoppeld aan kadastrale percelen. De huidige aanduiding van bedoelde contour is daarmee onbruikbaar om binnen een tot op perceelsniveau afgebakend gebied in de toekomst middels kettingbedingen een deugdelijke informatieverstrekking aan verkrijgers van onroerende zaken te waarborgen. Overigens rijst de vraag in hoeverre een geografische detaillering van de 48 Lden contour tot op perceelsniveau zich verdraagt met het karakter van de hinder. Kadastrale vastlegging van de 48 Lden contour suggereert dat een heel precieze grens is aan te geven, aan de ene kant waarvan zich zodanige hinder voordoet dat een informatieplicht via een kettingbeding juridisch moet worden afgedwongen, terwijl daarvoor aan de andere kant van de contour geen reden aanwezig is. In het bijzonder aan de randen van de contour, waar veel verspreide bebouwing aanwezig is, is er feitelijk geen verschil tussen hinder(beleving) vlak binnen en net buiten een tot op kadastraal niveau gedetailleerde contour.

Nu zou dit op zichzelf nog geen reden behoeven te zijn om af te zien van het koppelen van bepaalde op informatieverstrekking gerichte maatregelen binnen de 48 Lden contour. Gebiedsgerichte maatregelen – waarbij bij voorbeeld kan worden gedacht aan het gebied waarbinnen woningen in aanmerking komen voor geluidsisolatie in verband met (vliegtuiggeluid)hinder kent immers een rand waarover altijd discussie mogelijk is. Wat bij de 48 Lden contour daarnaast een rol speelt is dat de ligging ervan sterk samenhangt met het flexibele luchtruimgebruik. Feitelijk gezien kan de ligging ervan daarmee jaarlijks verschillen en wel zodanig, dat een detaillering van de 48 Lden contour tot op perceelsniveau (wat in theorie vanzelfsprekend mogelijk is) in de praktijk leidt tot een schijnwerkelijkheid.

Een tweede complicatie voor het via kettingbedingen doorgeven van de informatieverplichting is dat kettingbedingen alleen door de verkopende partij kunnen worden doorgegeven. De verkopende partij kan daartoe slechts worden gedwongen indien er daartoe of een verplichting bestaat op grond van een bepaling in de akte op grond waarvan de onroerende zaak hem geleverd werd, dan wel een specifieke wettelijke verplichting bestaat.

Bij bestaande woningen staan dergelijke bepalingen niet in akten en een wettelijke verplichting daartoe is er niet. Dit betekent dat in de huidige situatie (binnen de 48 Lden contour) partijen die bij de verkoop van hun woning om hen moverende redenen niet kiezen voor een kettingbeding, daartoe niet gehouden zijn. Nu de woningmarkt primair een voorraadmarkt is en verkopende partijen geen belang hebben bij het opnemen van een kettingbeding dat wijst op een waardedrukkende factor, zal de inzet van het instrument kettingbeding – indien de convenantpartijen in hun rol van grondverkopende partijen in de toekomst daarvoor kiezen - bij slechts een deel van de transacties aan de orde zijn.

Deze complicaties, in onderling verband beschouwd, maken dat aan het praktische nut van het kettingbeding als voertuig van verplichte informatievoorziening binnen de volledige 48 Lden contour, niet moet worden overschat.

In de praktijk wordt het kettingbeding overigens wel gebruikt om de informatieplicht ten aanzien van vliegtuiglawaai te waarborgen. Het nieuwbouwproject ‘Lage Limiet’ ligt in het verlengde van de startbaan (Rotterdam Airport) richting Hillegersberg. In de koopcontracten van de Lage Limiet is een kettingbeding komen te staan waarmee

kopers worden gewezen op de aanwezigheid van Rotterdam Airport met een informatieplicht bij de verkoop van de woning aan de nieuwe bewoners. Het daar gehanteerde beding luidt als volgt:

> "Koper zal potentiële verkrijgers van een woning deel uitmakend van het bouwplan ……..informeren over de aanwezigheid van de luchthaven en hen daarbij de 'Aanwijzing ex artikel 27 jo. artikel 24 van de Luchtvaartwet voor het Luchthaventerrein Rotterdam Airport' ter hand stellen, alsmede over het bestaan van de 'Commissie Milieuhygiëne Luchtvaartterrein Rotterdam' thans gevestigd te Den Haag aan het Zuidhollandplein 1, als zijnde een bron voor het verkrijgen van actuele informatie inzake het milieu rond de Luchthaven.
> De in dit artikel bedoelde informatieplicht met terhandstelling van de daarbij behorende documenten zal overgaan op degenen die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen.
> De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit aanvaardt, de aan hem, Koper, terzake van de aan hem in dit artikel opgelegde informatieplicht met terhandstelling van de daarbij behorende documenten alsmede dit kettingbeding, bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan wel bij vestiging van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van de laatste aan te nemen en, in verband daarmede, om dit artikel in de akte van overdracht of vestiging van een beperkt of zakelijk genotsrecht als kettingbeding woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van de boete(n) ten behoeve van de Gemeente als verwoord in artikel 17 van de voornoemde Algemene Voorwaarden onverminderd alle overige aan de Gemeente ten dienste staande wettelijke middelen.
> Degenen die gehouden zijn het in dit artikel bepaalde na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of het toerekenbaar tekortschieten, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond opeisbaar is".

Dit beding is nadien niet meer gebruikt. Voor woningen in het Park Zestienhoven wordt door de gemeente Rotterdam, na goed overleg met Rotterdam Airport, sindsdien aan projectontwikkelaars een luchthavenbeding opgelegd dat beter past binnen de algemene regels op het gebied van gronduitgifte binnen de gemeente Rotterdam en dat als volgt luidt:

"**<u>Artikel 9.</u>**

Luchthavenbeding

9.1.a Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de aanwezigheid van de luchthaven Rotterdam Airport nabij de Onroerende Zaak en kennis genomen te hebben van de nieuwsbrief "informatie over wonen rondom Rotterdam Airport", d.d. ……

9.1.b Koper verklaart voorts zich naar vermogen te zullen inspannen om zich op de hoogte te stellen van de milieuconsequenties die het wonen nabij deze luchthaven met zich mee kan brengen. Daartoe kan Koper informatie inwinnen bij de Provincie Zuid Holland en de Gemeente Rotterdam.

9.2 Koper zal gegadigden voor een woning als bedoeld in de Akte informeren over de aanwezigheid van de Luchthaven en hen de in lid 1 genoemde nieuwsbrief overhandigen."

Dit luchthavenbeding heeft niet expliciet de vorm van een kettingbeding. Wel zijn op de gronduitgifte van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2007)". Op grond van artikel 16.1 is bepaald dat partijen uitdrukkelijk een derdenwerking beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. Artikel 16.3 voegt daaraan toe dat de Eigenaar bij vervreemding of bezwaring van de onroerende zaak zijn verplichtingen uit hoofde van de akte ten behoeve van de gemeente zal opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de gemeente zal laten aannemen. Artikel 17 van de algemene voorwaarden bepaalt dat, indien de eigenaar in verzuim is ter zake van enige verplichting, de gemeente hem een zonder rechterlijek tussenkomst terstond opeisbare boete kan opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat een dergelijk 'kettingbeding', aangepast aan de situatie rond de Luchthaven Schiphol, ook daar bruikbaar zou kunnen zijn voor locaties die een zodanige geluidsbelasting kennen dat de hinder als gevolg van de luchthaven vergelijkbaar is met de hinder die de bewoners van een locatie als het Park Zestienhoven ondervinden. Een suggestie voor een tekst zou kunnen zijn:

"**<u>Artikel A.</u>**

Luchthavenbeding

A.1. Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol nabij de Onroerende Zaak en kennis genomen te hebben van de daaromtrent beschikbare informatie op de internetsite [webadres] en de beschikbare nieuwsbrief met informatie omtrent diverse aspecten van de Luchthaven Schiphol.
9.2. Koper zal gegadigden voor een woning als bedoeld in de Akte informeren over de aanwezigheid van de Luchthaven, hen wijzen op de in lid 1 bedoelde internetsite en hen de in lid 1 genoemde nieuwsbrief overhandigen."

Het is aan de bij het Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn betrokken partijen om te bepalen bij welke nieuwbouwprojecten het in koopovereenkomsten opnemen van een dergelijk beding opportuun is. Via de algemene voorwaarden van de betrokken gemeenten zal een dergelijk beding mogelijk het karakter van een kettingbeding verkrijgen. Enig houvast voor het bepalen van de gebieden waarvoor dit mogelijk kan gaan gelden bieden door dan de in artikel 4.3 van het Convenant genoemde 48 Lden contour begrensde gebieden.

Ten eerste is in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) vastgelegd dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan binnen het beperkingengebied voor geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningbouw). In dit gebied wordt de geluidbelasting dusdanig geacht, veelal 58Lden of hoger, dat een toename van het aantal gehinderden middels woningbouw niet wenselijk is. Het beleid voorziet in het kunnen afgeven/-wegen van een verklaring van geen bezwaar (vvgb) door het Rijk aan gemeenten, voor bijzondere projecten. De vvgb treedt niet in plaats van de bouwvergunning; deze blijft altijd nodig.

Ten tweede bevat de Nota Ruimte (uit 2006) een ruimtelijk vrijwaringsgebied voor Schiphol, ook wel de 20 Ke genoemd[2]. Binnen dit gebied mag geen (buitensteedse) uitleg worden gerealiseerd ten behoeve van woningbouw. Binnenstedelijk zijn intensivering en herstructurering van reeds bestaande woonlocaties toegestaan, transformatie naar woningbouw daarentegen niet (bijv. van kassen naar huizen). Het past niet, zo zegt de nota, om onder intensief gebruikte vliegroutes nieuwe (woon)verstedelijking tot stand te brengen. Uitzondering daarop zijn in hoofdzaak de bouwplannen uit relevante streekplannen van Noord- en Zuid-Holland uit 2003 (voor Nota Ruimte) en de Vinex en

[2] Genoemd naar de contour die "alleen" ter afbakening van het gebied is gebruikt en verder geen milieuhygiënische status heeft.

Vinac (2010) afspraken. Deze mogen worden gerealiseerd. Het vrijwaringsbeleid kent geen vvgb's of ontheffingen.

Voor het eerstgenoemde gebied achten ondergetekenden – mede gelet op de Rotterdamse regeling – het ingeval van nieuwbouw opnemen van een luchthavenbeding, feitelijk in de vorm van een kettingbeding – een maatregel die in lijn ligt met de geest van artikel 4.3 van het Convenant. Voor het tweede gebied is eenzelfde koppeling denkbaar indien er daar woningen worden gebouwd waarvoor ontheffing binnen dat beleid nodig is. Nieuwbouw waar dit beleid zich niet tegen verzet valt hier niet onder.

Daarbij zij herhaald dat het opleggen van een dergelijk beding naar ondergetekenden menen niet voor alle nieuwbouwprojecten binnen de 48 Lden contour even opportuun is, aangezien niet voor alle uitgeefbare gronden binnen deze contour geldt dat sprake is 'van de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol nabij de Onroerende Zaak', en dientengevolge de hinder(beleving) (a) een ander intensiteit krijgt en (b) bij gebruik binnen de hele contour alsnog detaillering van de contour tot op perceelsniveau nodig is. Dit laatste probleem kan overigens eenvoudig worden ondervangen door het grondgebied van alle gemeenten van wie het grondgebied (gedeeltelijk) binnen de 48 Lden contour ligt, gezamenlijk aan te wijzen als *informatiezone.*

Wel blijft ook dan de vraag in hoeverre sprake is van het creëren van een schijnwerkelijkheid, waarin wordt gesuggereerd dat geluidhinder tot op gemeentegrensniveau wel of niet ervaren wordt. Het kettingbeding als generieke maatregel voor de gehele informatiezone verdient in de opvatting van ondergetekenden daarom nadere doordenking. Een aanvullend argument tegen een al te groot geografisch bereik van het kettingbeding is ook de rechtsongelijkheid die dit dan voor een groot gebied met zich brengt tussen bestaande woningen (waarvoor zoals aangegeven het opnemen van een ketting niet kan worden afgedwongen) en nieuwbouwwoningen, waarvoor dit (ingeval van gemeentelijke gronduitgifte) wel mogelijk is. Een argument om het kettingbeding juist wel binnen de gehele informatiezone te gebruiken voor gronden die voor de nieuwbouw van woningen worden uitgegeven, is dat naarmate gronden verder van de luchthaven gelegen zijn, de kans toeneemt dat potentiële kopers niet op de hoogte zijn met mogelijke geluidhinder als gevolg van de luchthaven en dat het kettingbeding daarvoor een belangrijke 'signaalfunctie' zou kunnen vervullen. Voor deze signaalfunctie geldt wel dat het 'signaal' relatief laat onder de aandacht van de potentiéle kopers komt. Oriëntatie op

mogelijke toekomstige woningen begint immers niet met het raadplegen van een concpet-koopovereenkomst. Daarom zijn, ongeacht de keuze voor wel of geen kettingbeding in de bepaalde gebieden binnen de 48 Lden contour/informatiezone, adequate infiormatievoorziening in een eerder stadium noodzakelijk.

2.3. Standaard informatietekst in reclame-uitingen en verkoopbrochures

2.3.1. De passage in het convenant

Een deel van de aanhef van artikel 4.3 en combinatie met het onder b gestelde, luidt als volgt:

"Met inachtneming van artikel 9.1, en voor zo ver dit mogelijk is binnen hun bevoegdheden, zorgen Noord-Holland en de ondertekenende gemeenten er voor dat binnen het gebied van de 48 dB(A) Lden contour (…):

b. in reclame-uitingen of verkoopbrochures van verkopende of bemiddelende instanties voor koop- en/of huurwoningen een standaard informatietekst wordt opgenomen over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol".

2.3.2. Problemen met de huidige praktijk van reclame-uitingen en verkoopbrochures

In de huidige praktijk doen zich met betrekking tot een aantal nieuwbouwlocaties naar de mening van degenen met wie in het kader van dit onderzoek gesprekken zijn gevoerd problemen voor met reclame-uitingen en folders van makelaars. Aan het IBR is van dergelijke folders, reclame-uitingen en aankondingen een aantal voorbeelden ter hand gesteld. Dit zijn:

1. De brochure 'La Vista, 28 luxueuze villa-appartementen (…) aan de monding van het Spaarne, een project van Ontwikkelingsmaatschappij Meerschip B.V. Hoofddorp.
2. Een bericht van Van Groeningen Makelaardij in de uitgave 'Meer makelaars', waarin het nieuwbouwproject 'De Zilvervloot' onder de aandacht wordt gebracht.

3. Een advertentie waarin het woningbouwproject ‘de Veranda’ wordt gepromoot. Dit project in Vijfhuizen bestaat uit 32 riante villa’s aan het water en 13 exclusieve appartementen.
4. Een advertentie voor het project Lisserveld, bestaande uit royale twee-onder-één-kap woningen en luxe terras-appartementen.
5. Een advertentie voor het project ‘Lisserveld’, een nieuwbouwproject in Lisserbroek bestaande uit 16 royale twee-onder-één-kap woningen en 16 luxe terras-appartementen.
6. Een advertentie voor het project Noava Luxus in Nieuw-Vennep. Dit is een kleinschalig nieuwbouwproject dat bestaat uit riante twee-onder-één-kapwoningen in drie typen.
7. Een nieuwsbrief Noordrand Nieuw-Vennep van de gemeente Haarlemmermeer, waarin de start van de verkoop van woningen (28 vrijstaande villa’s) in Villapark Vroonhoof worden aangekondigd.

Bij de informatie die in deze bronnen over de daarin aan de orde zijnde projecten wordt gegeven ontbreekt meestal een verwijzing naar geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid door de aanwezigheid van de luchthaven. Daarentegen wordt in een aantal van deze informatiebronnen wel de suggestie gewekt dat dergelijke hinder er niet zal zijn. Zo staat in de onder 1 genoemde brochure; “in het hart van de Randstad, biedt La Vista u een wonderbaarlijk rustige woonomgeving (…) door de gunstige ligging ten opzichte van de landingsbanen merkt u weinig of niets van de luchthaven Schiphol”. Het onder 2 genoemde bericht bevat de tekst: ‘Abbenes, één van de kleinere kernen in het zuiden van Haarlemmermeer, ligt in het Groene Hart van de Randstad. Het is een rustige omgeving waar het heerlijk wonen is. (…) In feite valt wonen in Abbenes te vergelijken met wonen op het platteland.” De advertentie voor het onder 6 genoemde project informeert de lezer met een vraag en een antwoord daarop: “Wilt u comfortabel, rustig en riant wonen, midden in de Randstad? Dat is mogelijk in Nova Luxus in Nieuw Vennep, gemeente Haarlemmermeer.” Het project als geheel wordt daarbij gekarakteriseerd als ‘Het nieuwe wonen in karakteristiek polderland’. In de overige reclame-uitingen – stuk voor stuk met betrekking tot woningen waarbij sprake is van een zekere geluidsbelasting – wordt niet expliciet gesteld dat het een rustige woonomgeving betreft en/of hinder van de luchthaven niet of nauwelijks aan de orde is, maar ontbreekt wel elke verwijzing naar de nabijheid van de luchthaven en het als gevolg daarvan mogelijk optreden van geluidhinder door vliegtuigen.

Het overall beeld dat uit deze reclame-uitingen oprijst, is dat – bewust of onbewust – wordt nagelaten potentiële kopers te wijzen op (mogelijke) hinder door vliegtuiglawaai. Daarbij komt dat in meerdere gesprekken die met vertegenwoordigers van convenantspartijen zijn gevoerd, een bepaalde werkwijze van sommige makelaars werd geschetst: om bezichtigingen van de te verkopen woningen zo mogelijk te laten plaatsvinden op een tijdstip dat de geluidsbelasting minimaal is, werd actief informatie ingewonnen over het baangebruik op de luchthaven Schiphol. In combinatie met het ontbreken van relevante informatie omtrent mogelijke geluidsbelasting in reclame-uitingen betekent dit dat – althans in sommige projecten – potentiële kopers opzettelijk informatie wordt onthouden die van belang kan zijn voor het wel of niet kopen van een woning. Een dergelijke praktijk is laakbaar.

2.3.3. Juridische aspecten van reclame-uitingen en verkoopbrochures

De rechtsverhouding tussen koper en verkoper wordt beheerst door Titel 1 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek. Voor de vraag in hoeverre een gebrekkige informatievoorziening van potentiële kopers is met name van belang het bepaalde in artikel 7:17, de leden 1, 2 en 5 BW, die als volgt luiden:

" 1. De afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.

2. Een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

(…)

5. De koper kan zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer hem dit ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bekend was of redelijkerwijs bekend kon zijn. Ook kan de koper zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer dit te wijten is aan gebreken of ongeschiktheid van grondstoffen afkomstig van de koper, tenzij de verkoper hem voor deze gebreken of ongeschiktheid had moeten waarschuwen".

De in lid 2 omschreven verplichting van de verkoper wordt aangeduid als de *mededelingsplicht.* De in lid 5 omschreven verplichting van de koper wordt de

onderzoeksplicht genoemd. In hun commentaar bij deze verplichtingen merken Castermans en Krans onder meer op "Hoe moet worden bepaald wat de koper mocht verwachten? Lid 2 geeft in de praktijk meestal aanleiding deze vraag in tweeën te splitsen. Enerzijds, heeft de verkoper een mededelings- of onderzoeksplicht geschonden? Anderzijds, heeft de koper een onderzoeksplicht verzaakt? (…) Als de verkoper een mededelingsplicht heeft geschonden zal in het algemeen niet aan de koper kunnen worden tegengeworpen dat hij te weinig onderzoek heeft gedaan. (…) De verkoper moet bijvoorbeeld rekening houden met het normale gebruik en met wat hij weet of moet weten over het bijzondere gebruik dat de koper voor ogen staat. Hij heeft een mededelingsplicht indien hij weet of moet weten dat de zaak voor dit normale of bijzondere gebruik ongeschikt is. Indien een onwetende koper op de hoogte had moeten zijn, houdt dit in dat hij een onderzoeksplicht heeft verzaakt. De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. (…) In hoeverre op de verkoper een mededelingsplicht rust of op de koper ene onderzoeksplicht, is afhankelijk van de omstandigheden". Een van de relevante aspecten bij die afweging wordt naar de mening van genoemde auteurs gevormd door 'mededelingen van de verkoper'. Ook de 'hoedanigheid van partijen' is in dit verband relevant: "op een professionele koper rust een zwaardere onderzoeksplicht dan op een particuliere koper, vooral indien eerst bedoelde koper de zaak van een particuliere verkoper koopt (…) Als de zaak niet de eigenschappen bezit die de koper mocht verwachten, heeft de koper recht op ontbinding, schadevergoeding, herstel enzovoort".

Bij een schending van de mededelingsplicht kan sprake zijn van dwaling. De Hoge Raad overwoog in de zaak Van Geest/Nederlof (waarin het ging om de koop van een tweedehands auto aan particulier Van Geest): "wanneer een partij voor de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te geven ten einde te voorkomen dat de wederpartij zich omtrent het betreffende punt een onjuiste voorstelling zou maken, zal de goede trouw zich in het algemeen ertegen verzetten dat eerstgenoemde partij ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van de dwaling aan zichzelf heeft te wijten". Chao-Duivis stelt in haar dissertatie, aansluitend aan deze door haar geciteerde overweging: "Leidt dit tot een onderzoeksplicht van Van Geest? Nee." Daarbij laat zij opnieuw een citaat uit de uitspraak volgen: "Of van de koper van een tweedehands auto moet worden gevergd dat hij de auto door een deskundige laat onderzoeken alvorens

tot aankoop over te gaan, hangt af van de omstandigheden van het geval. Anders dan het hof klaarblijkelijk heeft aangenomen, brengt het enkele feit dat de koper ondeskundig is niet mee dat hij, op straffe van het recht zich op dwaling te beroepen, verplicht is een dergelijk onderzoek te doen verrichten. Voor zover het hof de hiervoor vermelde regel wel voor ogen heeft gehad maar heeft geoordeeld dat de in r.o. 6 van zijn arrest vermelde, volgens het hof een 'erg lichtvaardig' handelen van Van Geest opleverende, omstandigheden een afwijking van die regel rechtvaardigen, heeft het miskend dat die regel juist ertoe strekt ook aan een onvoorzichtige koper bescherming te bieden tegen de nadelige gevolgen van dwaling veroorzaakt door het verzwijgen van gegevens". Chao-Duivis voegt daaraan toe: "Het laten keuren van een auto voordat men die koopt, is niet ongebruikelijk. Ook is het geen moeilijke procedure, omdat keuringsstations in vrijwel iedere plaats te vinden zijn. Toch wordt dat in casu niet verwacht van de dwalende koper. Men kan dan ook niet zeggen dat de Hoge Raad de beide plichten afweegt: nu de spreekplicht geschonden is, verdwijnt de onderzoeksplicht van het toneel en valt er niets meer af te wegen. Denkend in termen van mededelingsplicht en (eigen) onderzoeksplicht is het duidelijk dat de mededelingsplicht prevaleert, zelfs zozeer dat ook een dwalende die gemakkelijk zelf achter de juiste stand van zaken had kunnen komen, beschermd wordt. Het prevaleren van de onderzoeksplicht is daarmee een uitzondering."

Uit deze commentaren op de betekenis van de wettelijke mededelings- en onderzoeksplicht is af te leiden dat daarbij als uitgangspunt geldt dat een schending van de mededelingsplicht niet kan worden geneutraliseerd door een onvoldoende onderzoek aan de zijde van de koper. Voor de beantwoording van de vraag in hoeverre dit uitgangspunt betekenis heeft voor het verzwijgen van mogelijke hinder door vliegtuiglawaai in de 48 Lden zone rondom de luchthaven Schiphol, is cruciaal of het informeren van potentiële koper valt onder de mededelingsplicht als bedoeld in artikel 7:17, lid 2 BW. Castermans en Krans stellen in dit verband: "De verkoper moet bijvoorbeeld rekening houden met het normale gebruik en met wat hij weet of moet weten over het bijzondere gebruik dat de koper voor ogen staat. Hij heeft een mededelingsplicht indien hij weet of moet weten dat de zaak voor dit normale of bijzondere gebruik ongeschikt is". Ondergetekenden zijn van oordeel dat de zinsnede 'dat de koper voor ogen staat' hierbij cruciaal is. In de diverse onderzochte reclame-uitingen wordt potentiële kopers – expliciet dan wel impliciet - voor ogen gesteld dat zij met het kopen van een aangeboden woning kiezen voor 'rustig wonen', 'landelijk wonen' althans voor wonen in een sfeer, waarin het door vele bewoners als

woongenotverstorend ervaren, frequent voorkomend lawaai van vliegtuigen, absoluut niet past. Kopers van woningen die met dit beeld een woning hebben gekocht en na vestiging een ander woonklimaat waarnamen dat niet met dat beeld overeenkomt vanwege vliegtuiglawaai, zouden zich naar de mening van ondergetekenden met een goede kans op succes kunnen beroepen op dwaling. Verkopers die (via makelaars) een onvolledig beeld schetsten van het woongenot van woningen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol hebben daarmee naar de mening van ondergetekenden een groot juridisch risico genomen.

3. Suggesties voor uitvoering van artikel 4.3. van het Convenant

3.1. De vrijblijvendheid voorbij

Het Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn is ondertekend door een groot aantal overheden en enkele aan de luchthaven Schiphol gelieerde ondernemingen. Zij erkennen blijkens artikel 4.3 gezamenlijk dat een vroegtijdige en deugdelijke informatieverstrekking aan de omgeving in de Schipholregio over de geluidsbelasting door vliegtuiggeluid noodzakelijk is. Onder a wordt aangegeven dat de informatievoorziening bovendien objectief moet zijn.

Deze afspraak kan naar de opvatting van ondergetekenden niet anders worden begrepen dan dat de convenantspartijen er gezamenlijk voor in staan dat een uitwerking tot stand komt aan de naleving waarvan partijen, na gezamenlijke vaststelling, nauwkeurig de hand zullen houden en waarop ze elkaar ook kunnen en zullen aanspreken indien een of meer partijen hierin nalatig zou zijn. Dit betekent dat elke vrijblijvendheid ten aanzien van het wel of niet bevorderen van het juist informeren van potentiële kopers (en huurders) en het voorkomende van onjuiste of onvolledige berichtgeving voorbij is. Kort samengevat: alle convenantspartijen moeten steeds doen wat ze redelijkerwijs kunnen.

In dat perspectief moeten de hierna te schetsen bouwstenen voor een dergelijke uitwerking worden gezien. Deze uitwerking zal geen mogelijkheden of 'zoethoudertjes' maar verplichtingen bevatten, waarop partijen elkaar kunnen aanspreken.

Wat betreft het gebied waarbinnen de hierna te noemen generieke maatregelen worden aanbevolen vooraf het volgende. In paragraaf 2.2.3. bleek dat dat de liggingvan de 48 Lden contour sterk samenhangt met het flexibele luchtruimgebruik, dat de ligging ervan daarmee jaarlijks zodanig kan verschillen dat een detaillering van de 48 Lden contour tot op perceelsniveau (wat in theorie vanzelfsprekend mogelijk is) in de praktijk leidt tot een schijnwerkelijkheid. Desalniettemin is een ondubbelzinnige begrenzing van het gebied waarvoor hierna generieke maatregelen worden aanbevolen noodzakelijk. Daarom adviseren ondergetekenden deze maatregelen te laten gelden voor alle

gemeenten die *geheel of gedeeltelijk* binnen de 48 Lden contour liggen. Het grondgebied van deze gemeenten samen vormt in feite een *informatiezone* die eenduidig kan worden bepaald. Deze informatiezone is (iets) groter dan de 48 Lden contour. Gelet op de aard van de voorgestelde maatregelen en van de te verstrekken informatie behoeft dit naar de opvatting van ondergetekenden geen bezwaar te zijn.

3.2. Bewustwording van de reeds bestaande informatieplicht

In paragraaf 2.3.3. werd opgemerkt dat kopers van woningen die met een bepaald beeld een woning hebben gekocht en na vestiging een ander woonklimaat waarnemen dat niet met dat beeld overeenkomt vanwege vliegtuiglawaai, naar de mening van ondergetekenden zich met een goede kans op succes kunnen beroepen op dwaling. Verkopers die (via makelaars) een onvolledig beeld schetsten van het woongenot van woningen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol hebben daarmee naar de mening van ondergetekenden een groot juridisch risico genomen.

Naar de mening van ondergetekenden dient de bekendheid met deze juridische werkelijkheid in de Schipholregio te worden verbeterd. Makelaars en andere (vertegenwoordigers van) verkopers dienen zich bewust te zijn van het risico dat zij lopen ingeval van het verstrekken van onvolledige en zeker ingeval van opzettelijk onjuiste informatie. Ondergetekenden adviseren aan deze juridische werkelijkheid ruime bekendheid te geven, teneinde een gedragsverandering te bevorderen.

Dit zou concreet kunnen worden gemaakt door een op de informatie in deze notitie gebaseerde brief te zenden aan alle in de regio werkzame (organisaties van) makelaars. Tevens zou in daartoe geëigende media aandacht kunnen worden geschonken aan het feit dat mogelijke hinder door vliegtuiggeluid voor veel mensen een belangrijke overweging vormt bij het wel of niet kopen of huren van een woning en dat het gelet daarop juridisch noodzakelijk is om potentiële kopers objectief te informeren omtrent de mogelijke hinder die als gevolg van vliegverkeer van en naar Schiphol kan worden ervaren. Via dergelijke berichten worden ook eigenaren van woningen bewust gemaakt van hun informatieplicht indien zij zonder inschakeling van een makelaar overgaan tot verkoop van hun woning. In de mediaberichten zal ook worden aangegeven dat op verkopende makelaars als professionele partijen in deze een bijzondere informatieplicht rust jegens potentiële kopers/consumenten en dat zij derhalve per afzonderlijke brief zijn geïnformeerd.

Het zou een extra winstpunt zijn indien vertegenwoordigers van makelaars en van andere verkopende partijen zouden kunnen worden bewogen om met (enkele van) de convenantspartijen een (intentie)overeenkomst te sluiten, waarin deze vertegenwoordigers zouden aangeven de invulling door de convenantspartijen van art. 4.3 van het Convenant te onderschrijven en alles te zullen doen wat in hun vermogen ligt om deze invulling bij degenen die zij vertegenwoordigen te laten doorwerken. Uit een dergelijke (intentie)overeenkomst zou tenminste een gedeeld moreel besef blijken. Wel moet worden bedacht dat het sluiten van zo'n overeenkomst (als tweezijdige rechtshandeling) niet kan worden afgedwongen.

3.3. Contactmomenten benutten

Directe of indirecte contacten tussen de convenantspartijen en de doelgroep van de informatievoorziening (potentiële kopers en huurders) doen zich voor bij de gronduitgifte en bij de vergunningverlening. Die momenten moeten – gelet op de formulering van artikel 4.3 van het Convenant – zo goed mogelijk worden benut om potentiële bewoners te informeren.

Ingeval van nieuwbouwprojecten kan dit – zoals in paragraaf 2.2.3. werd aangegeven – worden ingevuld door middel van een kettingbeding met een formulering in de geest van het in deze paragraaf genoemde voorstel. Daarvoor is in die paragraaf een standaardformulering aangereikt en zijn contouren genoemd die voor de keuze van concrete gebieden waarvoor een kettingbeding als een gepast instrument kan gelden als richtinggevend gelden. Daar waar sprake is van nieuwbouw van woningen op gronden die reeds eigendom zijn van private eigenaren die bereid en in staat zijn de door de gemeente toegestane woningbouw te realiseren (zelfrealisatie) kan in een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar worden afgesproken dat de eigenaar bij de verkoop van zijn grond (met daarop een of meer woningen) een kettingbeding zal opnemen met een gelijke inhoud als in gevallen waarin wel sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Indien de gemeente eenmaal een exploitatieplan heeft opgesteld, kan hetzelfde in een zogenaamde posterieure overeenkomst worden vastgelegd. Indien ingeval van zelfrealisatie geen anterieure of posterieure overeenkomst tot stand komt, wordt slechts een bouwvergunning verleend (waarbij het kostenverhaal en de locatie-eisen bij de bouwvergunning worden geregeld). Zoals in paragraaf 2.1.2 aangegeven kan aan de bouwvergunning geen verplichte

informatievoorziening worden gekoppeld. Overigens is de gemeente - anders dan bij de gemeentelijke gronduitgifte – ook bij een anterieure of posterieure overeenkomst afhankelijk van de instemming van de grondeigenaar met het bij overdracht aan opvolgende eigenaren opnemen van een kettingbeding.

Zoals eerder overwogen worden potentiële kopers relatief laat in hun zoektocht naar een geschikte woning geconfornteerd met een concept-koopovereenkomst met daarin het kettingbeding. Daarom is aanvullende informatievoorziening in een (veel) eerder stadium noodzakelijk. Voor *alle* nieuwbouwlocaties binnen de informatiezone pleiten ondergetekenden daarom voor de verplichting voor de betrokken gemeenten om de betrokken bouwbedrijven, woningcorporaties en makelaars (a) indringend te wijzen op hun in artikel 7:17 BW bedoelde mededelingsplicht en (b) te verzoeken om aan potentiële huurders een informatiefolder te verstrekken met als thema 'Wonen en Schiphol', waarin informatie is opgenomen over de betekenis van de luchthaven voor het woonklimaat en wordt gewezen op een (gelijknamige) internetsite waarop verwijzingen staan naar andere sites met relevante informatie omtrent baangebruik, geluidzones etc. Het verdient aanbeveling deze internetsite te integreren binnen de reeds bestaande bewonersinformatie op internet. Een toegankelijke tekst en opmaak van een dergelijke site zijn naar de mening van ondergetekenden van eminent belang.

Jegens de binnen de informatiezone werkzame woningcorporaties is een vergelijkbare werkwijze denkbaar: zij worden gewezen op hun informatieplicht en hen wordt gevraagd om potentiële kopers en huurders de folder 'Wonen en Schiphol' ter hand te stellen.

Op deze wijze wordt een zo vroeg mogelijke verstrekking van genoemde informatie bereikt.

Een contactmoment tussen gemeente en potentiële koper of huurder kan ook zijn een bezoek aan de gemeentelijke website. Waarschijnlijk zullen vele potentiële kopers en huurders zich enigszins willen oriënteren op de gemeente waar zij zich willen vestigen. Ondergetekenden adviseren gemeenten – maar ook de andere convenantspartijen – op hun homepage een opvallende button met als tekst 'wonen en Schiphol' op te nemen, die doorlinkt naar op de eerder bedoelde gelijknamige website.

Tenslotte stellen ondergetekenden voor om de hiervoor genoemde folder 'Wonen en Schiphol' huis-aan-huis te verspreiden binnen alle gemeenten binnen de informatiezone.

Het gezamenlijk effect van genoemde maatregelen zal naar de mening van ondergetekenden substantieel bijdragen aan een evenwichtige kennis bij potentiële huurders en kopers omtrent voor hen relevante aspecten van de luchthaven Schiphol. Dit behoeven vanzelfsprekend niet alleen negatieve aspecten te zijn. Ook aan het bereikbaarheids- en werkgelegenheidsaspect kan (op genoemde internetsite) op gepaste wijze aandacht worden geschonken. Met betrekking tot de geluidsbelasting door vliegtuiggeluid zal echter hoe dan ook sprake moeten zijn van – zoals artikel 4.3 van het Convenant vermeldt – deugdelijke en transparante – en ondergetekenden voegen daaraan toe: toegankelijke – informatie.

Nu in zowel de folder als op de internetsite de relatie tussen informatiezone en het 48 Lden gebied zal worden aangegeven (door middel van een tekst, maar ook op een kaart), behoeft naar de opvatting van ondergetekenden niet te worden gevreesd voor onnodige terughoudendheid bij potentiële kopers of huurders van woningen op plaatsen in gemeenten binnen de informatiezone, maar buiten de 48 Lden contour.

3.4. Schematisch overzicht van voorgestelde wijzen van informatievoorzieningen

De in dit laatste hoofdstuk voorgestelde wijzen van informatievoorziening als uitwerking van het bepaalde in artikel 4.3 van het Convenant wordten in de navolgende figuur gevisualiseerd. Daarin zijn twee kolommen opgenomen: de eerste kolom beschrijft de informatievoorziening aan bestaande eigenaren en bewoners en de twee kolom richt zich op potentiële kopers (en, via met name corporaties, ook huurders) van nieuwbouwwoningen.

	Voor bestaande woningen	**Voor nieuwbouwwoningen**
Eenzijdige informatieverstrekking aan en zo mogelijk convenant met vertegenwoordigers van verkopers	Relevant	Relevant
Kettingbeding	Niet relevant	Relevant, mogelijke differentiatie naar bijvoorbeeld 20 Ke en/of 35 Ke en/of 48 Lden (informatiezone). Bij gronduitgifte verplicht op te leggen, bij zelfrealisatie mogelijk met medewerking van de grondeigenaar.
Folder met info	Huis-aan-huisverspreiding	Verstrekking via gemeenten/door corporaties
Website	Relevant	Relevant